

**Zeitschrift:** Rote Revue : Zeitschrift für Politik, Wirtschaft und Kultur  
**Herausgeber:** Sozialdemokratische Partei der Schweiz  
**Band:** 80 (2002)  
**Heft:** 2

**Artikel:** Neue Wohn- und Lebensformen  
**Autor:** Wirz, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-341675>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Neue Wohn- und Lebensformen

Die Lage auf dem Stadtszürcher Wohnungsmarkt ist prekär. Am 1. Juni 2001 standen gerade mal 143 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0,08% entspricht. Dies ist eine ähnliche Situa-

**Andreas Wirz**

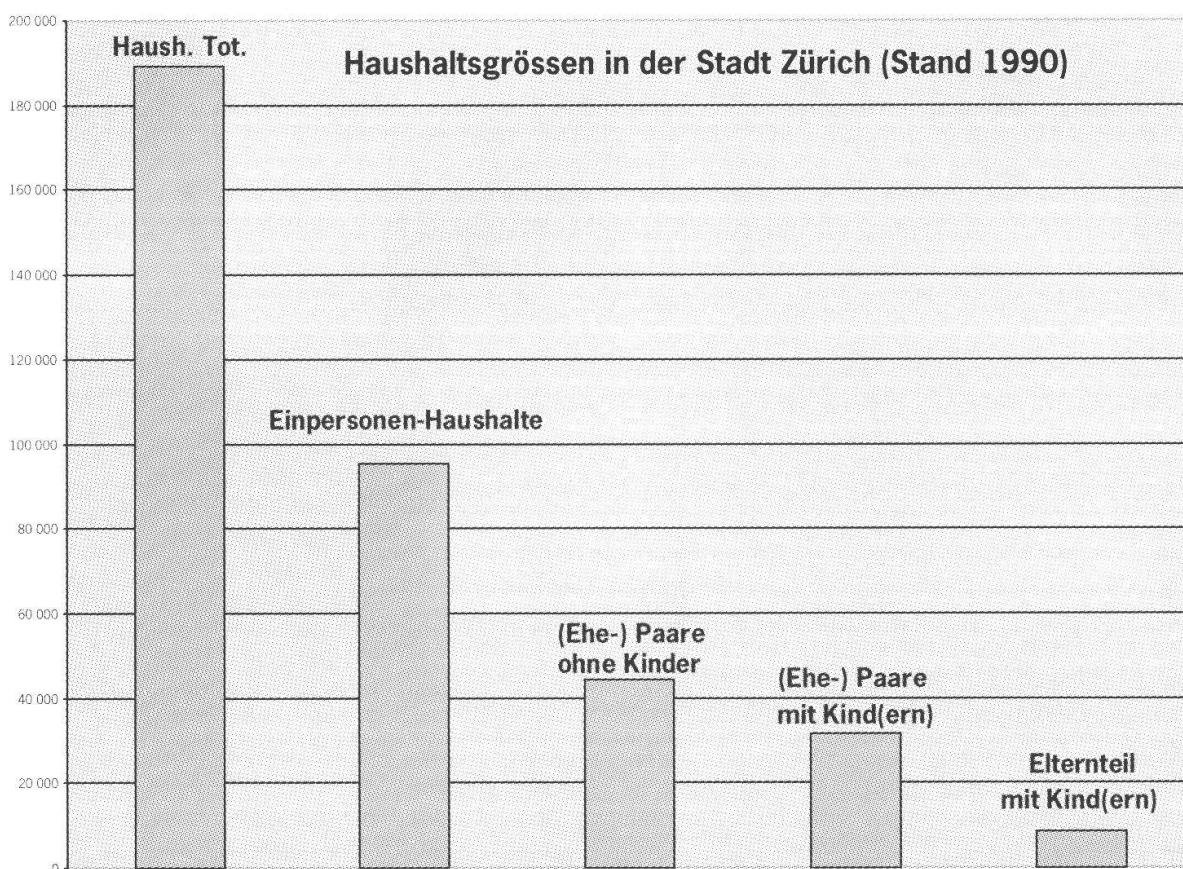
tion wie 1990, als sich in Zürichs Straßen wöchentlich Hunderte von Leuten versammelten, um gemeinsam für Wohnraum zu demonstrieren. Ursache dieser Wohnungsknappheit sind veränderte Lebensformen, die Trägheit des Wohnungsmarktes sowie der gesteigerte Bedarf an Wohnfläche pro Person.

Während in den 50er und 60er Jahren vor allem junge Familien mit Kindern die grös-

ten Nachfrager nach Wohnraum waren, ist heute die Nachfrageseite aufgrund veränderter Lebensformen sehr inhomogen.

Da sind einmal die kinderlosen Partnerschaften, die so genannten Dinks (double incomes – no kids), zu denen auch die gleichgeschlechtlichen Paare zählen. Sie gehören sicher zu den nachfragestärksten Teilnehmern am Wohnungsmarkt.

Die so genannte Patchworkfamilie (zusammengesetzte Haushalte mit verschiedenen Eltern/Kindern) und nicht zuletzt die grosse Zahl Alleinerziehender sowie Einpersonenhaushalte sind weitere Beispiele für die unterschiedlichen Lebensformen und Lebensentwürfe in der heutigen und künftigen Gesellschaft.



## Wie müssten die Wohnungen und Wohnquartiere morgen aussehen?

Mit dem Aufkommen der Arbeit am Computer muss die Wohnung ausserdem Arbeitsplatz sein können. Doch auch die kulturelle Vielfalt der Nachfragenden will im Wohnungsangebot widerspiegelt sein: Wohngruppen suchen Räumlichkeiten für Wohnexperimente und sozial engagierte Stiftungen benötigen Wohnraum für betreutes Wohnen.

Die offizielle Statistik ist noch nicht in der Lage, die Pluralität all dieser Lebensentwürfe abzubilden. In der Darstellung der Haushaltsgrössen ist aber trotzdem eine Tendenz spürbar: Die traditionelle Kleinfamilie hat ausgedient (siehe Graphik vorherige Seite: Haushaltsgrössen Stadt Zürich). Trotzdem richtet sich das heutige Wohnungsangebot überwiegend an der traditionellen Kleinfamilie mit Vater, Mutter und Kind(ern) aus. Die Gründe dafür sind die Trägheit des Wohnungsmarktes, der sich jährlich nur um ca. 1% erneuert, sowie die fehlende Anpassbarkeit der Grundrisse (siehe Graphik unten: Wohnungsbestand Stadt Zürich).

Doch nicht nur in qualitativer Hinsicht hat sich die Nachfrage geändert. Auch quantitativ sind die Ansprüche gestiegen: Obwohl die Haushaltsgrössen kleiner werden, wächst die Nachfrage nach grösseren Wohnungen. Zurzeit beträgt in der Stadt Zürich der durchschnittliche Flächenbedarf pro Kopf ca. 50 m<sup>2</sup>, Tendenz



steigend. Dabei stellt sich natürlich die Frage der ökologischen Nachhaltigkeit dieser Lebensweise.

## Flexibilität ist gefragt

Wer Wohnungen plant, erstellt oder bewirtschaftet, sollte sich fragen, was heute anders ist als gestern und was morgen anders sein wird als heute. Welcher Wohnnutzen wird von welcher Gruppe nachgefragt? Wie müssen die Wohnungen und die Wohnquartiere morgen aussehen? Auf welche Trends ist wie zu reagieren? Wohnungsbau und Wohnungspolitik müssen künftig stärker als bisher die demographischen, sozialen und kulturellen Veränderungen berücksichtigen. Dies nicht nur bei den Neubauten, sondern auch durch Anpassungen am Bestand. Die verschiedenen Lebensformen werden sich auch in Zukunft verändern, und zwar mit zunehmendem Tempo. Die Wohnungen müssen sich deshalb mit Hilfe von flexiblen Grundrissen und nutzungsneutralen Räumen den Wohn- und Lebenszyklen sowie den Wohnwünschen anpassen.

## Anpassungen im Bestand

Es gibt gute Beispiele dafür, wie bestehende Liegenschaften mit keinen oder nur sehr geringen Eingriffen neuen Wohnbedürfnissen angepasst werden können. So z. B. Hausgemeinschaften mit mehreren Wohnungen, wo gemeinsam gekocht und gehaushaltet wird. In den einzelnen Wohnungen bestehen aber trotzdem Rückzugsmöglichkeiten für Leute mit unterschiedlichen Bedürfnissen. In der Stadt Zürich gibt es ein paar wenige davon; entstanden sind sie aus legalisierten Hausbesetzungen oder durch Umnutzungsprojekte wie z. B. Karthago an der Zentralstrasse. Dies bedingt allerdings, dass die Häuser vorgängig leer stehen, will man die angestammte Mieterschaft nicht

einfach auf die Strasse setzen. Bei Hausbesetzungen wurde dies meist vorgängig von den Spekulanten erledigt.

Eine weitere Form von Bestandsanpassungen sind Wohnungszusammenlegungen. Wegen des niedrigen Leerwohnungsbestandes gibt es für private Liegenschaftenbesitzer kurzfristig wenig Gründe, Anpassungen am Bestand vorzunehmen. Institutionelle Anleger und Genossenschaften hingegen stellen in gewissen Quartieren Probleme in der sozialen Durchmischung fest und gehen dazu über, Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen zu vergrössern und damit auch andere Nachfragesegmente anzusprechen. Gerade bei grösseren Überbauungen ist aus Gründen sozialer Nachhaltigkeit eine gute Durchmischung der verschiedenen sozialen Gruppen wichtig. Und dies nicht nur bei den unteren Schichten. Schliesslich gibt es nichts Langweiligeres als Quartiere, in denen lauter «Dinks» wohnen. Sie sind tagsüber ausgestorben und verkommen zu reinen Schlafquartieren.

## 10 000 Wohnungen in 10 Jahren

Die Stadt Zürich hat sich für die Legislatur 1998/2002 zum Ziel gesetzt, dass in den nächsten 10 Jahren zusätzlich 10 000 grosse und attraktive Wohnungen angeboten werden. Der Grund: Seit Jahren ziehen bestimmte Bevölkerungsgruppen, vor allem Schweizer Familien und/oder überdurchschnittlich Verdienende, aus der Stadt Zürich weg. Dieser Prozess hat für die Stadt negative Folgen, sowohl hinsichtlich einer ausgewogenen Durchmischung der Bevölkerung als auch mit Blick auf den städtischen Finanzhaushalt. Gemäss Programmschwerpunkt des Stadtrates sollen die nötigen planerischen und politischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit in den nächsten 10 Jahren auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich rund 10 000 grosse und attraktive

Wohnungen angeboten werden können. Vom ökologischen Standpunkt her ist dieser Ansatz richtig. Insbesondere, wenn man bedenkt, dass der mit diesem Programm angesprochene obere Mittelstand wegen fehlender Angebote in der Stadt in der Agglomeration ein Einfamilienhaus kaufen oder bauen würde, was automatisch mit Mehrverkehr und einem erhöhten Flächenbedarf verbunden wäre.

Das städtische Legislaturziel kann jedoch nur einen kleinen Teil der Nachfrage abdecken. Denn die 1000 Wohnungen, die jährlich zusätzlich angeboten werden sollen, sind nur für den höheren Mittelstand erschwinglich. Wie die weniger bemittelten Schichten zu einer neuen Wohnung kommen sollen, bleibt unklar.

## Neue Ansätze im Wohnungsbau am Beispiel KraftWerk1

Ein Beispiel für ein Projekt, das auf die neuen Arbeits- und Lebensformen ein geht, welche aus den gesellschaftlichen Veränderungen der letzten 20 Jahre entstanden sind, ist KraftWerk1. Die Siedlung, bestehend aus drei Wohnhäusern und einem Bürohaus, wurde in Zürich-West 1999 bis 2001 von der gleichnamigen Bau- und Wohngenossenschaft erstellt.

Als im Zuge der Deindustrialisierung Industriearale frei wurden und die Nachfrage aufgrund der darauf folgenden Immobilienkrise zusammenbrach, war 1993 für eine Gruppe von Stadtentwicklungsinteressierten der geeignete Moment gekommen, um das Projekt zu initiieren. In einem langen theoretischen Prozess wurde Forschungs- und Entwicklungsarbeit geleistet, welche von einer grossen Zahl von Interessierten verfolgt wurde. 1999 erfolgte der Spatenstich zu einem Projekt mit rund 120 Wohnungen und Ateliers, 1950 m<sup>2</sup> Büroflächen und 500 m<sup>2</sup> Laden- und Restaurantflächen.

**Bei grösseren Überbauungen ist die gute Durchmischung der verschiedenen sozialen Gruppen wichtig.**

**Kraftwerk1 ermöglicht Wohnen und Arbeiten an einem Ort.**

Der grosse Unterschied zum Ansatz eines konventionellen Investors war, dass nicht von einer marktspezifischen Zielgruppe, sondern von bekannten und/oder vermuteten Lebenszusammenhängen von Personen ausgegangen wurde. Zudem war, unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Ansatzes, nicht der Gewinn, sondern das Allgemeinwohl zu optimieren. Es sollten möglichst viele der im aktuellen Wohnungsbestand nicht befriedigten Wohnformen angeboten oder ermöglicht werden, und diese Angebote sollten auch für Leute mit wenig Einkommen erschwinglich sein. Die Überlegungen machten aber nicht vor der Haustüre Halt. So entwickelte man auch Ideen zu Infrastrukturangeboten für die Siedlung und für das ganze Quartier.

### Wohnen und Arbeiten

Mit Büros, Läden und einem Restaurant beteiligt sich KraftWerk1 aktiv am Quartierentwicklungsprozess und an der Wiederbelebung des äusseren Kreises 5. Es liegt verkehrsgünstig und in Zentrumsnähe. Die Mietzinse liegen 20% unter den aktuellen Marktpreisen für Neubauwohnungen. Es ist ausserdem attraktiv für Betriebe, welche von den Synergien in einem Projekt mit einer Vielfalt an sozialen und infrastrukturellen Angeboten profitieren wollen.

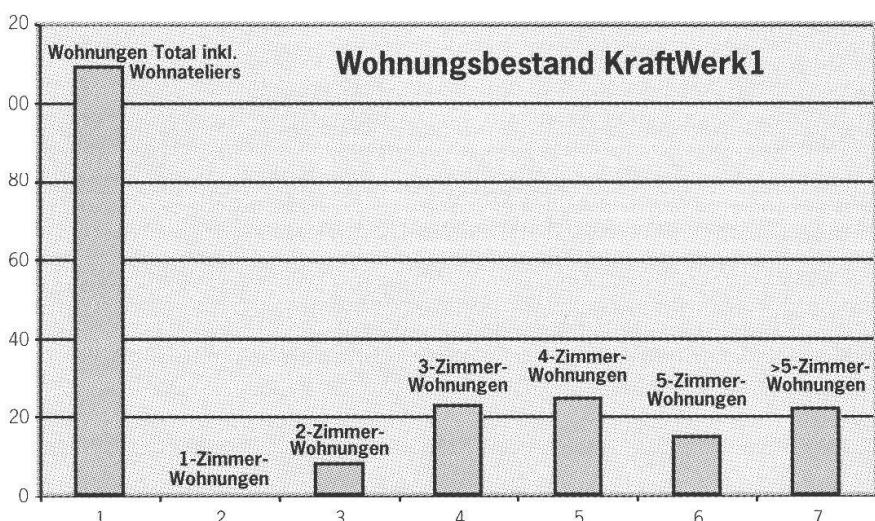
KraftWerk1 ermöglicht Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Dieses Nebeneinander schafft Möglichkeiten von sozialer Integration und beruflichem Austausch. Berufstätige Eltern haben die Möglichkeit, in der Nähe der Wohnung zu arbeiten. Nicht zuletzt trägt Arbeiten und Wohnen unter einem Dach auch zur Verringerung des Pendelverkehrs bei.

### Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen

Das Projekt besitzt eine breite Palette an Infrastrukturangeboten, welche soziale und ökologische Synergien nutzen. So zum Beispiel einen Kindergarten, welcher von der Stadt betrieben wird, den Kochclub Circolo, ein Restaurant, eine Pantoffelbar und einen Waschsalon als Möglichkeiten zum ungezwungenen Schwatz. Für Gäste steht ein Gästezimmer zur Verfügung und in der Tiefgarage machen drei Mobility-Autos den Verzicht aufs eigene Auto möglich.

### Suiten oder Nachbarschaftsgemeinschaften

In der Erstellungsphase bot KraftWerk1 seinen BewohnerInnen bei der Gestaltung ihres Wohnraumes und sozialen Umfeldes neue Freiheiten. Die Genossenschaft unterstützte sie bei der Bildung von so genannten Suiten oder Nachbarschaftsgemeinschaften und bei der Anpassung der Wohnungen an deren Bedürfnisse. So finden die unterschiedlichsten Lebensentwürfe ihren Platz, was im traditionellen Wohnungsbau kaum denkbar wäre. Durch eine vertikale oder horizontale Kopplung von Wohnflächen wurden «Häuser im Haus» geschaffen. So wurde es beispielsweise möglich, dass 10–20 Personen oder mehrere Familien gewisse Räume und Lebensbereiche miteinander teilen. Sie können darin gemeinsam genutzte Wohnflächen oder Infrastrukturen definieren, ohne auf Rückzugsmöglich-



keiten verzichten zu müssen. In Suiten können Familien, Paare, Wohngemeinschaften oder Alleinstehende einen persönlichen Wohnstil pflegen und trotzdem von gemeinschaftlichen Strukturen mit NachbarInnen ihrer Wahl profitieren.

Natürlich sind die Wohnungsrößen nach der Erstellung mehr oder weniger gegeben. Dafür gibt es Angebote von der 2- bis zur 14-Zimmer-Wohnung. Ändern sich die Bedürfnisse, wird intern gezügelt. Um dies zu ermöglichen, haben interne Wohnungsbewerbungen gegenüber externen InteressentInnen Vorrang (siehe Grafik linke Seite unten: Wohnungsbestand KraftWerk1).

### **Soziale Durchmischung, Solidarität und Integration**

KraftWerk1 stellt sich den sozialen Spannungsfeldern in der Stadt: Menschen in jedem Alter, mit den verschiedensten Berufen und Einkommensstufen sowie von unterschiedlichen sozialen und kulturellen Zugehörigkeiten sollen unter einem Dach wohnen können. Diese Ansprüche verlangen ein überdurchschnittliches Mass an Toleranz und Solidarität, machen das Projekt anderseits vielfältig und lebendig.

In KraftWerk1 sollen auch sozial schlechter Gestellte Wohnraum erhalten. Dazu

ist KraftWerk1 Partnerschaften eingegangen: Der Verein Domicil mietet einige KraftWerk1-Wohnungen für Familien, welche auf dem freien Wohnungsmarkt Mühe hätten, eine geeignete Wohnung zu finden, und die Stiftung Altried mietet zwei auf ihre Bedürfnisse angepasste 6-Zimmer-Wohnungen für betreute Wohngruppen geistig/körperlich Behindter. Mit Hilfe eines einkommensabhängigen Solidaritätsbeitrages werden außerdem Wohnungen von wenig Verdienenden und Familien vergünstigt, gemeinsame Infrastrukturen unterstützt und ökologische Massnahmen gefördert.

KraftWerk1 ist ein gutes Beispiel dafür, wie man auf Veränderungen in der Wohnstruktur reagieren und gleichzeitig einen Beitrag zu einem ökologischen und sozialen Wohnen leisten kann – und ist selbstverständlich Genossenschaften und institutionellen Anlegern zur Nachahmung empfohlen.

Andreas Wirz, dipl. Architekt ETH, Mitinitiant und Vorstandsmitglied Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 ([www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)). Er engagiert sich seit 1994 für das Projekt KraftWerk1 und war 1998 bis 2001 verantwortlich für die Projektentwicklung. Er wohnt und arbeitet in Zürich, wo er ein eigenes Architekturbüro führt.